



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 8 lutego 2024 r.

Poz. 1058

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.35.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 23 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) **stwierdzam nieważność Uchwały LXXXI/1008/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Nidzica na rzecz ich użytkowników wieczystych w części dotyczącej § 1 ust. 2 i 3 uchwały.**

Uzasadnienie

W dniu 21 grudnia 2023 r., Rada Miejska w Nidzicy, podjęła uchwałę Nr LXXXI/1008/2023 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Nidzica na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Jako podstawę prawną ww. uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 28 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ udziela na podstawie uchwały odpowiedniej rady albo sejmiku bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Stosownie zaś do ust. 3 ww. artykułu w uchwale rady albo sejmiku, o której mowa w ust. 2, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, uwzględniając w szczególności:

- 1) okoliczności, o których mowa w ust. 1, oraz przypadki, o których mowa w art. 68;
- 2) realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
- 3) długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
- 4) terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę;
- 5) brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Realizując ww. normę kompetencyjną, Rada Miejska w Nidzicy w **§ 1 ust. 2 uchwały** postanowiła, że Burmistrz Nidzicy może udzielić bonifikaty, o której mowa w ust. 1 niezależnie od długości okresu trwania użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty terminowo zrealizował cel określony w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz nie posiada zaległości wobec Gminy Nidzica w stosunku do gruntu objętego sprzedażą:

- 1) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- 2) z tytułu podatku od nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru taka regulacja jest sprzeczna z art. 198k ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że właściwy organ udziela bonifikaty na podstawie uchwały rady.

W ocenie organu nadzoru, warunki udzielania bonifikat i stawki procentowe powinny być określone w uchwale w sposób precyzyjny i niebudzący wątpliwości interpretacyjnych. Natomiast posłużenie się przez Radę Miejską w Nidzicy w § 1 ust. 2 przedmiotowej uchwały zwrotem "może udzielić" powoduje, iż stosowanie bonifikat ma charakter uznaniowy. Poprzez taki zapis Rada Miejska w Nidzicy wprowadziła w sposób nieuprawniony luz decyzyjny w kwestii dotyczącej rozstrzygnięcia o udzieleniu bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

W tym miejscu wskazania wymaga, że art. 198k ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami został dodany w Dziale VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatytułowanym "Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego" ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463). W uzasadnieniu do projektu ww. ustawy zmieniającej (druk sejmowy IX.3146) wskazano, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, respektując konstytucyjną zasadę samodzielności finansowej samorządów, rozstrzygnięcie o przyznaniu prawa do bonifikaty i określenie warunków udzielania bonifikat projektodawca pozostawił uznaniu właściwych rad i sejmików. Przy podejmowaniu uchwał o warunkach udzielania bonifikaty organy mogą kierować się kryteriami wskazanymi w ustawie, w tym m.in. szczególną sytuacją społeczną i ekonomiczną beneficjentów, działaniami użytkownika wieczystego podejmowanymi w interesie społeczności lokalnej, realizacją celów publicznych lub społecznie użytecznych, okresem, jaki upłynął od zawarcia umowy użytkowania wieczystego czy terminową realizacją zobowiązań wynikających z tej umowy. Mając na uwadze zagwarantowanie nabywcom pewności prawnej oraz równego traktowania w ramach tożsamyh stosunków prawnych, spełnienie kryteriów określonych w uchwale będzie obliwować właściwy organ do udzielenia bonifikaty także przy sprzedaży gruntów stanowiących poprzednio własność jednostek samorządu terytorialnego.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że regulacja § 1 ust. 2 uchwały nie wypełnia w sposób prawidłowy upoważnienia ustawowego zawartego w art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji podjęta została z istotnym naruszeniem prawa skutkującym jej nieważnością w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. art. 198k ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rada gminy została upoważniona do określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Tymczasem Rada Miejska w Nidzica w **§ 1 ust. 3** ustaliła dodatkowo, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 1, spoczywa na użytkowniku wieczystym. W ocenie organu powyższa regulacja nie mieści się w pojęciu warunki udzielania bonifikat.

W myśl art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każda norma kompetencyjna musi być tak realizowana, aby nie naruszała innych przepisów ustawy. Zakres upoważnienia musi być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego i działania w granicach i na podstawie prawa. Realizując kompetencję, organ musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady, narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co stanowi istotne naruszenie prawa.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się, że przekroczenie upoważnienia ustawowego stanowi istotne naruszenie prawa, stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności podjętego aktu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 kwietnia 2018 r. sygn. akt IV SA/Po 166/18Z).

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Radosław Król